Datum raad	27 juni 2024	Zaaknummer	2589982
Datum college	21 mei 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling en infrastructuur J.T. (Jan) van Burgsteden

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Recreatiegebied de Kienehoef’.

Samenvatting
Ten noorden van Sint-Oedenrode, adressen Zwembadweg 35-37 en Grove Den 1a, zijn Camping de Kienehoef, het Paardensportcentrum en het voormalig kampeerterrein van de Nederlandse Caravan Club (NCC-terrein) gelegen.
Aangezien de initiatieven naast elkaar zijn gelegen, de locaties vanuit het verleden in juridische zin met elkaar verbonden waren en sprake is van een ruimtelijke samenhang, zijn de ontwikkelingen op deze locaties samengepakt in één bestemmingsplan.

Voor Camping de Kienehoef betreft het de uitbreiding en toevoeging van diverse recreatieve verblijfsvoorzieningen, uitbreiding en vernieuwing van (dag)recreatieve, sanitaire- en facilitaire voorzieningen. Ten behoeve van een jaarronde exploitatie van het vernieuwde aanbod aan recreatieve voorzieningen maakt het bestemmingsplan naast verblijfsrecreatie ook dagrecreatie mogelijk.

Voor de uitbreiding van het Paardensportcentrum en het NCC-terrein is één gezamenlijk verzoek ingediend.
De gewenste ontwikkelingen voor het Paardensportcentrum zien op het uitbreiden van bestaande bebouwing voor het realiseren van een ‘paardenzwembad’, het realiseren van twee kleine onzelfstandige verblijfsruimten op verdieping (inpandig op de bestaande kantine) voor ‘grooms’ (verzorgers van rijpaarden) en realisatie van parkeerplaatsen.
De gewenste ontwikkelingen voor het NCC-terrein zien op het realiseren van 9 camperplaatsen, een groepsaccommodatie en 6 verhuureenheden en behoud van 55 kampeerplekken.

Er is een nieuwe bedrijfswoning beoogd ten behoeve van het paardensportcentrum en het NCC-terrein.

De geldende bestemmingsplannen (uit 1975) voorzien niet in de bouw- en gebruiksmogelijkheden om de voorgenomen ontwikkelingen te realiseren. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan “Recreatiegebied De Kienehoef” heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Hierop zijn 5 schriftelijke zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de ‘Nota van zienswijzen’ en voorzien van een reactie. De ingediende zienswijzen geven aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Stads- en dorpsvernieuwing: integrale sturing op ruimtelijke kwaliteit bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen in wijken en dorpen (omgevingskwaliteit).

Behandeling in commissie
13 juni 2024.

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De raad besluit:
1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de ‘Nota van zienswijzen’;
2. Het bestemmingsplan “Recreatiegebied De Kienehoef” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0032023P-VG01 gewijzigd vast te stellen, conform het bijgevoegde raadsvoorstel en de wijzigingen zoals opgenomen in de ‘Nota van zienswijzen’;
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen;
4. Een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie” bij GS aan te vragen vanwege een gewijzigde vaststelling.

Waarom naar de raad
De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.
Het ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd; daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding
Ten noorden van Sint-Oedenrode, adressen Zwembadweg 35-37 en Grove Den 1a, zijn Camping de Kienehoef, het Paardensportcentrum en het voormalig kampeerterrein van de Nederlandse Caravan Club (NCC-terrein) gelegen.

In december 2021 heeft het college onder voorwaarden principemedewerking verleend aan de ingediende verzoeken van Camping de Kienehoef en het paardensportcentrum/het voormalig NCC-terrein. Deze voorwaarden zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
Aangezien de initiatieven naast elkaar zijn gelegen, de locaties vanuit het verleden in juridische zin met elkaar verbonden waren en sprake is van een ruimtelijke samenhang, zijn de ontwikkelingen op deze locaties samengepakt in één bestemmingsplan.

Voor Camping de Kienehoef voorziet het ontwerpbestemmingsplan in de uitbreiding van bestaande vormen van verblijfsrecreatie en verruiming van het aanbod qua vormen van recreatief

verblijf. Daarnaast wenst initiatiefnemer het aanbod van recreatieve voorzieningen te vernieuwen en uit te breiden, om naast verblijfsrecreatie ook te kunnen voorzien in een jaarrond aanbod voor dagrecreatie.
Het bestemmingsplan voorziet in:

- toevoegen van 24 recreatiewoningen van 75 m2 per woning (naast de 26 bestaande recreatiewoningen);
- toevoegen van 5 waterrecreatiewoningen (75 m2 per woning);
- toevoegen van 30 houseboats (max 75 m2 per stuk);
- flexibiliteit in bouwmogelijkheden van sanitaire en facilitaire voorzieningen;
- overkappen van centrale en noordelijke parkeerplaats t.b.v. plaatsen zonnepanelen;
- uitbreiden kampeerplaatsen/camperplaatsen (van 230 naar 250);
- uitbreiden dagrecreatieve verblijfsmogelijkheden.



Plan voor Camping de Kienehoef

<u>Paardensportcentrum/NCC</u>
Het bestemmingsplan voorziet in:

- uitbreiden van het bestaande hoofdgebouw met een ‘paardenzwembad’;
- toevoegen van twee onzelfstandige bedrijfsverblijfsruimten, te realiseren binnen de bestaande bebouwing van het paardensportcentrum;
- toevoegen van 9 camperplaatsen;
- toevoegen van een groepsaccommodatie (max 216 m2);
- toevoegen van 6 recreatiewoningen (max 75 m2 per woning);
- uitbreiden gebruik van 55 bestaande kampeerplaatsen mede voor stacaravans en/of chalets;
- toevoegen bedrijfswoning.



Plan voor Paardensportcentrum en NCC-terrein

Het ontwerpbestemmingsplan “Recreatiegebied De Kienehoef” heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Hierop zijn 5 schriftelijke zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de ‘Nota van zienswijzen’ en voorzien van een reactie.

De ingediende zienswijzen geven aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de ‘Nota van zienswijzen’.

Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn uitvoerig bekeken en voorzien van een reactie in de ‘Nota van zienswijzen’. De ingediende zienswijzen geven aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.2 Juridische borging spuitzonering

Er zijn zienswijzen ingediend die zich richten op het onderdeel spuitzonering. Op agrarische gronden mogen (cf. bestemmingsplan) gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden bij de teelt van gewassen. Vanuit de hogere rechtspraak van de Raad van State is bepaald dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies (bv. recreatiewoningen) en gronden waar men gewasbeschermingsmiddelen gebruikt, als redelijk wordt geacht.
Aan deze afstand van 50 meter kan op dit moment niet worden voldaan. De recreatiewoningen op de Camping de Kienehoef komen aan de zuidzijde op kortere afstand van de agrarische percelen te liggen (pm. 20 meter).
In het bestemmingsplan is daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee er een vergunning voor de bouw van de recreatiewoningen kan worden afgegeven nadat voldaan wordt aan de afstand van 50 meter of bijvoorbeeld de wetgeving hieromtrent wijzigt.

Met deze wijzigingen worden de agrarische ondernemers nabij het plangebied niet belemmerd en kan het woon- en leefklimaat in de recreatiewoningen gewaarborgd worden.

2.1 Het bestemmingsplan "Recreatiegebied De Kienehoef"" met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0032023P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
Gewijzigde vaststelling vloeit voort uit de ingediende zienswijzen. In de Nota van zienswijzen is in hoofdstuk 8 overzichtelijk aangegeven wat de wijzigingen zijn.

2.2 De gevraagde uitbreidingen vormen een wenselijke toevoeging aan het recreatief cluster De Kienehoef.
Vanuit de Visie Recreatie en Toerisme is verdere ontwikkeling van het recreatieve aanbod in het gebied Kienehoef gewenst. Dit betreft zowel in het aanbod van verblijfsrecreatie als het aanbod in dagrecreatieve voorzieningen. Met name de verblijfsvoorzieningen aan en op de waterplas zijn vernieuwend en uniek binnen het huidige recreatieve aanbod van Meierijstad. De nieuwe vormen van recreatie en vernieuwing van de bestaande voorzieningen op camping de Kienehoef vormen een impuls voor het gebied. Ook de uitbreiding en kwaliteitsverbetering van het NCC-terrein voorziet in een groeiende behoefte vanuit de markt.

2.3 De gevraagde uitbreidingen zijn een logische aanvulling op het bestaande paardensportcentrum.
Op het paardensportcentrum verblijven ook paarden die net een operatie of een intensieve behandeling hebben ondergaan. Uit revalidatieoogpunt is het wenselijk om de bestaande mogelijkheden uit te breiden met een 'paardenzwembad'. Voor paarden die naar deze locatie worden doorverwezen vanuit veterinair-oogpunt, is het van cruciaal belang dat deze paarden onder 24-uurs toezicht worden begeleid. Door het toevoegen van twee kleinschalige verblijfsruimten kunnen verzorgers 24 uur per dag aanwezig zijn, zodat de paarden kunnen worden geobserveerd, behandeld en op tijd van medicatie kunnen worden voorzien.

2.4 Met de uiteindelijke vaststelling van het plan wordt aangesloten bij de overige bestemmingsplansystematiek in Meierijstad.
Voor dit plangebied vigeren op dit moment nog oude bestemmingsplannen (uit 1975) die niet digitaal raadpleegbaar zijn. Wanneer het plan wordt vastgesteld, komt aan die situatie een einde.

3.1 Gelet op het bepaalde in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen.
In het kader van het kostenverhaal zijn op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro anterieure overeenkomsten gesloten met initiatiefnemers waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van initiatiefnemers.
Derhalve hoeft geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld.

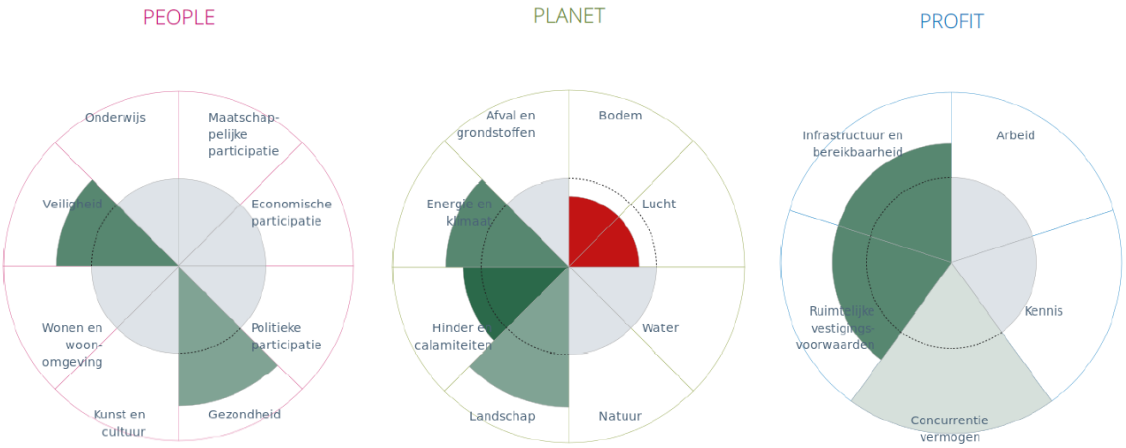
4.1 Een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.
Bij gewijzigde vaststelling krijgt Gedeputeerde Staten van de provincie 6 weken de tijd om te besluiten of men een reactieve aanwijzing wenst te geven (het buiten werking stellen van (delen van het) vastgestelde bestemmingsplan). Pas daarna kan het plan gepubliceerd mag worden. Tenzij de raad expliciet besluit te verzoeken bij GS om eerdere publicatie. Door bij GS om toestemming te vragen kan de termijn verkort worden.

Kanttekeningen
Er zijn geen kanttekeningen.

Communicatie
Na de gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad en na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar (voor vervroegde publicatie) van de provincie, worden het raadsbesluit, de ‘Nota van zienswijzen’, het bestemmingsplan en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.
De ter inzagelegging van alle stukken wordt in het gemeenteblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina van de Mooi-Rooi krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie
Beide initiatiefnemers hebben in de voorbereidende fase van het plan een buurtdialoog gevoerd. Gedurende de zienswijzetermijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Duurzaamheid



Financiële toelichting
In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de vaststelling van een grondexploitatieplan voor de gronden van een bestemmingsplan verplicht. Op grond van artikel 6:12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan hiervan met een expliciet besluit worden afgezien, mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Initiatiefnemers realiseren het plan voor eigen rekening en risico. Met de initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten. In de overeenkomsten zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van planbegeleiding en het verhaal van kosten in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken.

Planning
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad (en na ontvangst van een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie”), wordt het vastgestelde bestemmingsplan, de ’Nota van zienswijzen’ en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling

Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Monitoring en evaluatie
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is en voor de realisatie van het project een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Bijlagen
- Vast te stellen bestemmingsplan "Recreatiegebied De Kienehoef", bestaande uit een toelichting, regels, verbeelding en bijlagenboek;
- Nota van zienwijzen;
- Ingediende zienswijzen (anoniem);
- Duurzaamheidsscan.

Onderliggende documenten
Geen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024,

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de ‘Nota van zienswijzen’;
2. Het bestemmingsplan “Recreatiegebied De Kienehoef” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0032023P-VG01 gewijzigd vast te stellen, conform het bijgevoegde raadsvoorstel en de wijzigingen zoals opgenomen in de ‘Nota van zienswijzen’;
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen;
4. Een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie” bij GS aan te vragen vanwege een gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 27 juni 2024

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij